

Prescripción. Comienzo y vencimiento del término. Vicios redhibitorios. Costas. Excepciones. Prescripción. Daños y perjuicios *

Hechos:

Los adquirentes de un inmueble demandaron por daños y perjuicios a los vendedores y a un maestro mayor de obras que intervino en la construcción del bien, afirmando que al poco tiempo de recibida la obra existieron vicios graves que pusieron la construcción en peligro de desmoronamiento. Invocaron el instituto de los vicios redhibitorios y reclamaron la reparación del daño emergente actual y futuro y del daño moral. Los accionados opusieron la defensa de prescripción, que fue rechazada por el juez de primera instancia, quien en cuanto al fondo del asunto admitió la demanda respecto de los vendedores y la rechazó con relación al maestro mayor de obras. Apelaron las partes. La alzada confirma lo resuelto y modifica la imposición de las costas.

Doctrina:

- 1) *Corresponde confirmar la sentencia de primera instancia que rechazó la excepción de prescripción opuesta por los demandados ante la acción fundada en la existencia de vicios redhibitorios que presenta el inmueble adquirido por los actores, al considerar con realismo que éstos sólo pudieron determinar el origen de las irregularidades a partir del informe técnico de un ingeniero y que la acción se interpuso en término computando el plazo de prescripción desde la fecha de aquél—en el caso, tomó como fecha del documento la del visado del colegio profesional—, pues dicha argumentación no ha sido controvertida por ausencia de agravio concreto y puntual que lo ataque.*
- 2) *El rechazo de la excepción de prescripción propuesta por los demandados ante un reclamo fundado en la existencia de vicios redhibitorios que presenta el inmueble adquirido por los actores confiere a éstos el carácter de gananciosos, por lo que en base al principio genérico del art. 68 del Código Procesal de la provincia de Buenos Aires, esas costas deben ser impuestas a aquéllos.*
- 3) *Es procedente eximir a los actores de costas ante el rechazo de la demanda fundada en la existencia de vicios redhibitorios, respecto del profesional que suscribió el plano del inmueble con destino a su incorporación a catastro municipal, porque aquéllos bien pudieron razonablemente y de buena fe entender que éste era legítimo pasivo, ya que esa condición surge de la documental entregada por los vendedores.*

Cámara Civil y Comercial, Azul, Sala II, septiembre 16 de 2004. Autos: “Roitero, Daniel y otra c. Tomassi, Adolfo A. y otros”.

* Publicado en *La Ley* del 7/3/2006, fallo 110.109.